

Ринкова вартість об'єктів, аналогічних об'єкту, що розміщуються на даній земельній ділянці визначається за допомогою методичних підходів до оцінки майна, затвердженої Національними стандартами оцінки [4].

Література

1. Практикум з оцінки міських земель / Драпіковський О.І., Іванова І.Б... – К.: Вид-во УАДУ, – 2-е видання, 1998. – 52 с.
2. Ишин А.В. Методологические основы эколого-экономической оценки использования подземного пространства реконструируемых городских территорий: Автореф. дис. доктора экон.наук / Московский государственный горный университет. – М., 2010, - 39 с.
3. Севостьянов В.А. Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков : Автореф.дис. к.э.н. / Государственный университет землеустройства, - М., 2007. – 28с.
4. Постанова № 1442 від 28. 10.2004 р. «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна». – Режим доступу: <http://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=906> Заголовок з екрану.

АНАЛІЗ ДОСВІДУ ЩОДО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВОЮ НЕРУХОМІСТЮ

Молодченко Т. Г., к.е.н., доц., Сімон Д. О.

Харківський національний університет міського господарства

імені О. М. Бекетова

Україна 61002 м. Харків, ул. Революції,12

Зміна економічних взаємовідносин та суб'єктів ЖКГ (житлово-комунального господарства) потребує змін системи управління житловим фондом, а саме її демонополізації. Демонополізація ЖКГ являє собою багаторівневе комплексне та складне завдання. На шляху його вирішення стає питання залежності постачальників послуг, та виконавців робіт від розрахунків із споживачами (населенням), а не від фінансової підтримки з міського бюджету. При переході від державної системи управління житловим фондом до ринку приватних управляючих компаній повинні бути складені відповідні

договори між власниками та управляючими компаніями, щодо надання відповідних послуг та виконання робіт. При цьому такі договори повинні враховувати як права та інтереси населення, так і управляючих компаній, мінімізуючи їхні ризики. А для цього усі приміщення (житлові та нежитлові) у багатоквартирному будинку та прибудинкова територія повинні знаходитися у власності фізичних, юридичних осіб, або у власності держави чи територіальної громади.

Дослідженню питань врегулювання діяльності щодо управління багатоквартирними будинками присвячено роботи Бригілевича В., Гури Н., Збігнєва Дубеля, Щодри О. [1, 2], однак відкритим залишається питання визначення послуги з управління, вимог до управителів, порядку контролю якості послуг управителів та відповідальність управителів.

В усіх розвинутих країнах управління житлом є одним з найпривабливіших і усталених ринків господарювання оскільки, по-перше, на ньому існує мінімальний ризик збуту своєї продукції (тобто, послуги з управління житлом, в якому постійно хтось проживає та користується цією послугою), та, по-друге, традиційно висока фінансова дисципліна населення, яке чітко усвідомлює, що не можна користуватися житлом та житлово-комунальними послугами не оплачуючи їх на потрібному рівні, та підбирає собі місце проживання відповідно до своєї фінансової спроможності.

Аналізуючи міжнародний досвід щодо управління житлом потрібно насамперед виставити для себе орієнтири: який результат ми хочемо отримати та яка управлінська модель є найбільш прийнятою для України з огляду на економічну доцільність та подібні умови запровадження.

Найбільш показовим для України у сфері практичного вирішення питань, пов'язаних з управлінням житлом, може бути досвід Німеччини [3], оскільки саме в цій країні після об'єднання західних і східних земель вирішувалися проблеми взаємної адаптації систем управління житловим фондом так званих „соціалістичної” та „західної” моделей, а також Росії, оскільки на теренах колишнього СРСР з максимально подібних до України за умовами

функціонування житлового господарства саме ця країна має найбільший досвід позитивних системних зрушень у цій сфері.

Щодо подібності стартових умов, то мабуть найбільш цікавим для нас є досвід Російської Федерації, адже і за ментальністю, і за технічним станом житлового фонду, що дістався у спадок від Радянського Союзу, і за сучасною структурою власності на житло наші країни є дуже схожими.

Проте Росія орієнтовно на два-три роки випереджає Україну у справі реформування відносин у житловій сфері. Російські підходи до формування державної житлової політики, регулювання відносин співвласності у багатоквартирному житловому фонді, способів управління будинком та визначення управителя, демонополізації ринку управління та утримання житла, відмови від регулювання тарифів на послуги з управління та утримання є дуже корисними для України.

В Голландії інші підходи до управління. Оскільки традиційно там кожен під'їзд у багатоквартирному будинку облаштовується окремим інженерними вводами для постачання води, тепла, електрики тощо асоціація власників житла (аналог наших ОСББ) створюється з урахуванням саме відокремленості таких введів. Таким чином, якщо будинок, що містить 8 квартир має один вхід, то там буде створено одна асоціація, а якщо під'їздів 2, то й асоціацій також буде дві.

Таким чином, досвід Росії міг би бути корисним для України щодо законодавчого забезпечення питань визначення управителя та укладення з ним відповідного договору, досвід Німеччини щодо практики професійного управління будинком, а досвід Голландії — щодо сталого самоуправління об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку.

Література

1. Професійне управління житловою нерухомістю: правові, організаційні, економічні і фінансові аспекти: Практичний посібник. Том I. [Бригілевич В., Гура Н., Щодра О., Швець Н., Кіндрацький Б., Бернацький В., Шишко В., Когут Г., Влодарчик Р.] / за заг. Редакцією Бригілевича В. – Львів, «Папуга», 2013. – 228 с.

2. Управління нерухомістю в Польщі на прикладі житлових товариств: історія виникнення, основні поняття, перспективи розвитку/ Асоціація «Східноєвропейський Демократичний Центр»; За редакцією Збігнева Дубеля. – К., 2006, 50 с.
3. Дахно І. І. Німецьке цивільне уложення (Bürgerliches Gesetzbuch) // Юридична енциклопедія: В 6-ти тт. – Т. 4: Н – П. – К., 2002. – 720 с. – С. 165 Закон Республіки Польща «Про місцеве самоврядування» (1990).

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗОВНІШНЬО-ТОРГОВЕЛЬНИХ ВІДНОСИН МІЖ КНР І УКРАЇНОЮ

Молодченко Т. Г., к.т.н., доц., **Чжан Юань**

Харківський національний університет міського господарства

імені О. М. Бекетова

61002 Україна м. Харків, ул. Революції, 12

Сучасні тенденції розвитку міжнародних відносин характеризуються динамічним розширенням економічних зв'язків, що проявляються перш за все у збільшенні зовнішньоторговельного обороту країн світу. Участь у міжнародному поділі праці стає однією із обов'язкових умов швидкого зростання кожної національної держави незалежно від ступеня її економічної зрілості.

На сучасному етапі економіка Китаю розвивається надзвичайно швидкими темпами, що має безпосередній вплив на світову економіку через зростаючі обсяги експорту. Враховуючи важливе значення Китаю у зовнішній торгівлі України, його істотний вплив на розвиток вітчизняної економіки можна стверджувати про актуальність теми дослідження.

Сфера зовнішньої торгівлі завжди перебувала у колі інтересів економістів різних країн світу, що пояснюється її особливим місцем у загальній системі світогосподарських зв'язків та ролі посередника, яку вона відіграє практично у всіх напрямках міжнародного співробітництва.

Проблеми українсько-китайських економічних відносин, розвитку зовнішньої торгівлі між двома державами знайшли відображення у працях як